

Stiftung Wohnheim Belp

Entwicklung Areal «Wohnheim Belp»



Bericht des Beurteilungs-
gremiums zum Studienauftrag

6. September 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp, Gartenstrasse 2,
Postfach 64, 3123 Belp

Auftraggeberin:

Stiftung Wohnheim Belp, Seftigenstrasse 101,
3123 Belp

Auftragnehmerin / Verfahrensbegleitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Fabienne Herzog, Geografin MSc
Samuel Wild, Geograf MSc

*Abbildung Titelseite: Das bestehende Wohn-
heim von Südwesten her gesehen (Foto:
Gemeinde Belp)*

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.1 Situation	5
1.2 Aufgabenstellung	6
2. Allgemeine Bestimmungen	6
2.1 Auftraggeber	6
2.2 Verfahrensbegleitung	6
2.3 Verfahren	7
2.4 Mitwirkende und Projektorganisation	7
2.5 Entschädigung	8
2.6 Weiterbearbeitung	8
2.7 Honorarkonditionen	10
2.8 Urheberrecht	10
2.9 Streitfälle	10
3. Rahmenbedingungen	11
4. Ablauf	11
4.1 Terminübersicht	11
4.2 Startsituation mit Ortsbegehung	11
4.3 Fragerunde	12
4.4 1. Workshop (Zwischenbesprechung)	12
4.5 Vorprüfung	12
4.6 2. Workshop (Schlussbeurteilung)	12
5. Beurteilung	13
5.1 Beurteilungskriterien	13
5.2 Zulassung zur Beurteilung	13
5.3 Präsentation der Teams	13
5.4 Schlussbeurteilung	13
5.5 Beschluss	16
6. Zusatzphase	16
6.1 Terminübersicht	16
6.2 Fragerunde	16
6.3 Vorprüfung	17
6.4 3. Workshop (Schlussbeurteilung Zusatzphase)	17
7. Würdigung	18
8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	19
9. Weiteres Vorgehen	20
10. Genehmigung und Unterzeichnung	21
Anhang: Beschriebe der Studien	23

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Situation

Das Wohnheim Belp (Parz. Gbbl.-Nrn. 93 und 3022) liegt in direkter Nachbarschaft zum neuen Spitalgebäude an der Seftigenstrasse. Aufgrund der gegenüber dem Bahnhof resp. dem Dorfzentrum erhöhten Lage oberhalb der Hangkante tritt das Gebäude markant in Erscheinung und ist weit herum sichtbar. Das ehemalige Spital wird aktuell als Wohnheim für betagte Menschen genutzt.



Abb. 1 Das Areal aus der Vogelperspektive: In der Bildmitte das bestehende Gebäude des Wohnheims, nördlich angrenzend das Spital Belp, südlich die neue Wohnüberbauung. Im Süden schliesst an das Bahngleis das Bahnhofsbereich an.

Die Parzellen Gbbl.-Nrn. 93 und 3022 befinden sich im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. I «Altes Spital» und der gleichnamigen Überbauungsordnung (UeO) vom 7. Mai 2009. Innerhalb dieses Perimeters befindet sich zusätzlich eine vor ein paar Jahren erstellte Wohnüberbauung.

Die Stiftung Wohnheim Belp als Eigentümerin der Parz. Gbbl.-Nr. 3022 resp. als Baurechtsnehmerin der Parz. Gbbl.-Nr. 93 (Eigentum der Einwohnergemeinde Belp) beabsichtigt, auf dem Areal einen Ersatzbau mit ca. 4'000 m² oberirdische Geschossfläche zu realisieren. Es ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf den geplanten Neubau sowohl die ZPP als auch die UeO angepasst werden müssen. Im Idealfall erfolgt die ZPP-Änderung noch im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision.

1.2 Aufgabenstellung

Ziel des Studienauftrags ist es die qualitativ hochwertige Entwicklung resp. Neuüberbauung des Areals zu sichern. Das Ergebnis des Studienauftrags resp. der nachfolgenden Vertiefungsphase dient als Grundlage für die Anpassung der bestehenden Überbauungsordnung, auf deren Basis das Bauprojekt ausgearbeitet und realisiert werden wird.

Das Verfahren soll eine Projektstudie resp. ein Richtprojekt mit folgenden Zielsetzungen liefern:

- Überzeugende ortsbauliche und architektonische Gestaltung, gute Einbindung in das bestehende Ortsbild resp. die bestehenden Freiräume im Umfeld des Areals.
- Hohe Funktionalität und möglichst grosse Flexibilität unter Berücksichtigung einer auf die Bedürfnisse von betagten und dementen Menschen ausgerichteten Bauweise. Erwartet wird eine Ausgewogenheit zwischen architektonischer Qualität und Funktionalität.
- Umfassende Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt), energie- und ressourcensparende Bauweise.
- Optimierung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten.
- Einhalten der Zielkosten (CHF 290'000.– inkl. MwSt. pro Pflegeplatz)
- Optimierte Betriebsabläufe

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberin des Verfahrens ist die Stiftung Wohnheim Belp, Seftigenstrasse 101, 3123 Belp, vertreten durch Hansueli Scheidegger, Präsident und Paul Luder, Stiftungsrat auf.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern.
Kontaktperson: Thomas Federli
Telefon direkt: +41 31 310 51 14
E-Mail: thomas.federli@ecoptima.ch

2.3 Verfahren

Für grössere Arealentwicklungen insbesondere an ortsplanerisch markanten Lagen werden in der Gemeinde Belp qualitätssichernde Verfahren vorausgesetzt und in verschiedener Hinsicht auch unterstützt. In Absprache mit der Planungsbehörde wurde daher ein Studienauftrag mit dem Ziel der Erarbeitung einer Projektstudie durchgeführt.

Das Studienauftragsverfahren wird als Projektstudie im Einladungsverfahren in Anlehnung an Art. 3.3 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt. In einer ersten Phase (Phase Studienauftrag) wurden vier Planungsteams im Sinne einer Ideenkonkurrenz mit der Ausarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts beauftragt. Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Konzept bildet die Grundlage zur Formulierung der Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP). In einer nachfolgenden zweiten Phase (Phase Vertiefung) werden die konzeptionellen Überlegungen durch das verfassende Team verfeinert und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Anhand des Richtprojekts kann später die Überbauungsordnung erarbeitet resp. das bestehende Planungsinstrument überarbeitet werden.

2.4 Mitwirkende und Projektorganisation

Teilnehmende	Es wurden folgende federführende Büros resp. Architekten/Städtebauer zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Projektstudie eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge): – Bauart Architekten und Planer AG, Bern (Raffael Graf) – GHZ Architekten AG, Belp (Stefan Gerber) – Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld (Roland Hitz) – Rykart Architekten AG, Liebefeld (Claude Rykart)
Verstärkung	Die aufgeführten Teilnehmer waren aufgefordert sich so zu verstärken, dass sie auch die Kompetenzen zur Bearbeitung des Aussenraums abdecken. Der Beizug weiterer Fachleute (z.B. Kostenplanung) lag im Ermessen der Teilnehmenden. Beigezogene Fachleute durften nicht in mehreren Teams mitwirken.
Ausschluss	Der Ausschluss von Fachleuten von der Teilnahme richtet sich nach Art. 12.2. SIA-Ordnung 143 (2009).

2.4.1 Beurteilungsgremium

Die Arbeiten wurden durch eine Beurteilungsgremium beurteilt, welches neben Vertretern der Stiftung Wohnheim Belp als Bauherrin, der Domicil Bern AG als Bauherrenvertreterin resp. Betreiberin und der Einwohner-

gemeinde Belp drei unabhängige FachexpertInnen aus den Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur angehören. Das Begleitgremium diskutierte die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der beiden Workshops und gab Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachmitglieder

Sachmitglieder (mit Stimmrecht):

- Paul Luder, Stiftung Wohnheim Belp, Stiftungsrat
- Jürg Schnetzer, Domicil Immobilien AG, Verwaltungsrat
- Peter Hostettler, Domicil Bern AG, Direktor Infrastruktur, Bauherrenvertretung
- Daniel Peter, Domicil Bern AG, Leiter Bauwesen

Fachmitglieder

Fachmitglieder (mit Stimmrecht):

- Christine Odermatt, Dipl. Architektin EPFL, Fachexpertin Architektur/Städtebau
- Franz Bamert, Dipl. Architekt ETH, Fachexperte Architektur/Städtebau
- Simon Schöni, Dipl. Landschaftsarchitekt FH, Fachexperte Landschaftsarchitektur

Experten

Weitere Beteiligte, Experten (ohne Stimmrecht):

- Hans-Peter Eckstein, Geschäftsleiter Wohnheim Belp
- Elisabete Santos, Facility Management Domicil Bern AG
- Stefan Kaufmann, Frutiger AG (Kosten, Wirtschaftlichkeit)
- Göri Clavuot, Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde
- Jürg Aebersold, Stv. Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde

2.4.2 Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung (Verfahrensprogramm, Sitzungsmanagement, Protokollierung, Berichte) und die Moderation wird durch Thomas Federli und Fabienne Herzog von der ecoptima ag sichergestellt.

2.5 Entschädigung

Für die Teilnahme an den Veranstaltungen der Phase Studienauftrag und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms erforderlichen Unterlagen werden allen Teams bis und mit zweitem Workshop (Abschluss Phase Studienauftrag) CHF 10'000.– inkl. MWST ausbezahlt. Die Zusatzphase und die Phase Vertiefung werden separat entschädigt.

2.6 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin erteilt dem Architekten und den beigezogenen Planern des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes folgende Aufträge:

1. Die Weiterbearbeitung des vom Beurteilungsgremium für die Erarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) empfohlenen Konzepts bis zur Umsetzung in die UeO (Studienauftrag, Phase Vertiefung).
2. Eine phasenweise Auftragserteilung an den Architekten und den Landschaftsarchitekten im Umfang von insgesamt 39.5% (Phasen 1 bis 2) resp. voraussichtlich 68.5% (Phasen 1 bis 3) der Leistungen gemäss nachfolgender Aufstellung resp. dem zugehörigen Schema:

Leistung	Leistungsanteil
Phase 1: Planungsauftrag reduziert / Baubewilligung	
4.31 Vorprojekt	9.0%
– Studium von Lösungsmöglichkeiten	
– Vorprojekt Kostenschätzung $\pm 10\%$	
4.32 Anteil Bauprojekt	7.0%
– Bauprojekt	
– Detailstudien	
– Kostenvoranschlag	
4.33 Bewilligungsverfahren	2.5%
Total Phase 1	18.5%
Phase 2: Planungsauftrag ergänzend / Kostensicherheit	
4.32 Anteil Bauprojekt	14.0%
– Bauprojekt	
– Detailstudien	
– Kostenvoranschlag $\pm 5\%$	
4.41 Ausschreibungen	7.0%
– Ausschreibungspläne	
– Ausschreibung und Vergabe	
Total Phase 2	21.0%
Phase 3: Ausführung (Auftrag erfolgt durch TU)	
4.41 Ausschreibungen	7.0%
– Ausschreibungspläne	
– Ausschreibung und Vergabe	
4.51 Ausführungsplanung	15.0%
– Ausführungspläne	
– Werkverträge	
4.52 Ausführung	6.0%
– Gestalterische Leitung	
– Bauleitung und Kostenkontrolle	
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	1.0%
– Inbetriebnahme	
– Dokumentation über das Bauwerk	
– Leitung der Garantiarbeiten	
– Schlussabrechnung	
Total Phase 3	29.0%
Total Phasen 1 bis 3	68.5%

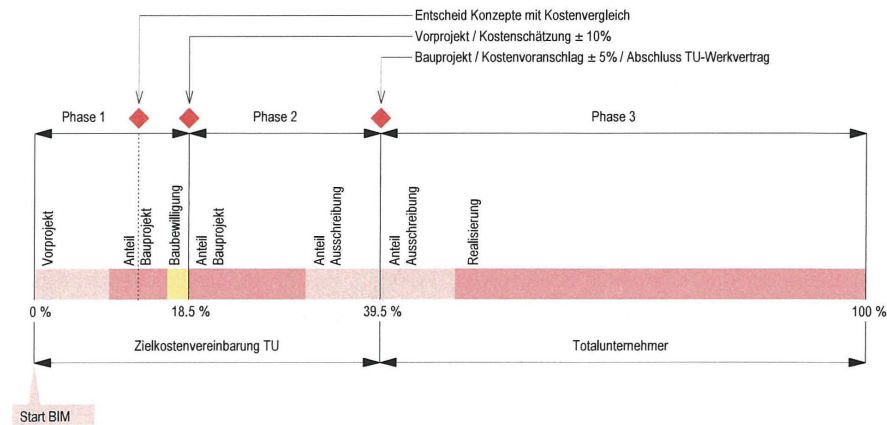


Abb. 2 Aufteilung Leistungsphasen

Eine Auftragserteilung erfolgt vorbehältlich einer Infragestellung der Projektrealisierung durch mögliche Hindernisse planungsrechtlicher, nachbarrechtlicher, politischer oder finanzieller Art.

2.7 Honorarkonditionen

Die Honorierung für die Architektur und Landschaftsarchitektur (inkl. Gesamtleitung und Kostenplanung) ist gemäss den Normen SIA 102/2014 und SIA 105/2014 wie folgt:

- Z-Werte 2017
- Alle Faktoren: 1.0
- Schwierigkeitsgrad (n): 1.1 (Baukategorie V)
- Mittlerer Stundenansatz (h): CHF 125.–

2.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Beiträge verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen inkl. die digitalen Daten gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Der Auftraggeberin steht nach Entrichtung der Entschädigung gemäss Ziff. 2.5 das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für die weiteren Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfasser zu veröffentlichen. Eine andere Verwendung ist nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

2.9 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 15. November 2018 festgehalten. Das Programm wurde den teilnehmenden Teams am 15. November 2018 resp. am 16. April 2019 (Zusatzphase, vgl. Kap. 6) zugestellt.

4. Ablauf

4.1 Terminübersicht

Der Studienauftrag umfasste eine Startsitzung mit Ortsbegehung, eine Zwischenbesprechung sowie eine Schlusspräsentation im Rahmen der Schlussbeurteilung.

<i>Terminplan Studienauftrag</i>	
1. Startsitzung mit Ortsbegehung	8. November 2018
2. Schriftliche Fragestellung durch Teams	19. November 2018
3. Schriftliche Beantwortung der Fragen	27. November 2018
4. Erster Workshop (individuell) mit dem Beurteilungsgremium.	24. Januar 2019
5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	1. Februar 2019
6. Abgabe der Unterlagen	11. März 2019
7. Vorprüfung	
8. Zweiter Workshop (individuell) mit dem Beurteilungsgremium, Abgabe des Modells; Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium	21. März 2019
9. Mitteilung Entscheid an Teams	26. März 2019
10. Zustellung Beurteilungsbericht	30. April 2019

4.2 Startsitzung mit Ortsbegehung

Im Rahmen einer Startsitzung mit Ortsbegehung wurde das zu beplanende Areal gemeinsam besichtigt. Für die Teams bestand die Möglichkeit, vor Ort resp. an der anschliessenden Sitzung Fragen zu stellen. Die Fragen und Anregungen der Teams wurden vom Begleitgremium in der anschliessenden Bereinigung des Programms berücksichtigt.

4.3 Fragerunde

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen durch das Beurteilungsgremium erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

4.4 1. Workshop (Zwischenbesprechung)

Am 24. Januar 2019 fand eine Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit den Teams statt. Grundlage bildeten die durch die Teams vorgestellten Entwürfe. Die Resultate der Zwischenbesprechungen mündeten in Empfehlungen an die Teams, welche ihnen in Form von Protokollen zugestellt wurden. Dabei wurde differenziert zwischen allgemeinen und an alle Teams gerichteten Erkenntnissen und Empfehlungen sowie projektspezifischen Empfehlungen, welche nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden.

4.5 Vorprüfung

Am 11. März 2019 wurden die Studien beim Projektsekretariat eingereicht und anschliessend vorgeprüft. Zusätzlich erfolgte eine Plausibilisierung der ausgewiesenen Kosten der Projekte durch die Auftraggeberin.

4.5.1 Formelle Vorprüfung

Bei der Vorprüfung der formellen Kriterien wurden einzelne geringfügige Mängel festgestellt, welche jedoch noch rechtzeitig vor der Schlussbeurteilung behoben werden konnten. Das Beurteilungsgremium hat die Mängel zur Kenntnis genommen und beschlossen, diese nicht als Ausschlussgründe zu bewerten.

4.5.2 Materielle Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass alle Teams leicht von dem vorgegebenen Raumprogramm abweichen. Zudem konnten bei allen Teilnehmern gewisse geringfügige materielle Abweichungen gegenüber den Programmvorgaben festgestellt werden.

4.6 2. Workshop (Schlussbeurteilung)

Am 21. März 2019 fand die Schlussbeurteilung statt, wobei die Teams wiederum die Gelegenheit hatten, ihre Studien zu präsentieren.

5. Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Beiträge wurden gemäss den Kriterien in Ziff. 6 des Programms zum Studienauftrag beurteilt:

- Städtebau/Gestaltung (Gesamtidee, Einpassung in die Umgebung, städtebauliche Konzeption, Gestaltung des Strassenraums sowie der Aussenräume)
- Architektonische Qualität (Kontextuelle, identitätsstiftende Architektur)
- Funktion (Aussenraumkonzept, Nutzungsverteilung, Parkierungslösung, Konzept und Funktionalität der Grundrisse)
- Betriebliche Funktionalität, Einhaltung Raumprogramm
- Wirtschaftlichkeit, Marktgerechtigkeit
- Nachhaltigkeit
- Einhaltung der Zielkosten (CHF 290'000.- inkl. MWST pro Pflegeplatz)

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

5.2 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf das Resultat der Vorprüfung wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen (vgl. Ziff. 4.5.1).

5.3 Präsentation der Teams

Die Teams stellten nacheinander ihre eingereichten Studien vor. Im Anschluss an die Präsentation bestand jeweils während 15 Minuten die Gelegenheit für Fragen. Unmittelbar danach folgte jeweils eine erste kurze Beratung im Beurteilungsgremium.

5.4 Schlussbeurteilung

Die eigentliche Schlussbeurteilung der Projekte erfolgte im Anschluss an die Präsentationen anhand von drei Rundgängen.

5.4.1 Erster Rundgang

Im ersten Rundgang wurden die wesentlichen Punkte der einzelnen Studien durch die Fachjuroren noch einmal zusammengefasst. Anhand der Modelle wurden die vier Eingaben einander gegenübergestellt und die verschiedenen städtebaulichen Haltungen diskutiert. Als wesentliche Unterschiede wurden der Umgang mit dem gewachsenen Terrain resp. der bestehenden Topographie sowie die Ausrichtung der Gebäude(teile) und ihre Wirkung aus der Distanz ausgemacht. Speziell diskutiert wurde der Umgang mit der Dachfläche, welcher in keinem der Studie erkennbar ist; hier wird jedoch durchaus mit markanten Aufbauten und entsprechenden gestalterischen Herausforderungen zu rechnen sein.

Im ersten Rundgang wurde die Studie des Teams GHZ Architekten / Kes-küla & Erard Landschaftsarchitekten ausgeschieden. Das Projekt vermag aus städtebaulicher Sicht durchaus zu überzeugen. Jedoch ist die innere Raumaufteilung für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet und die interne Organisation der Räume wurde insgesamt zu wenig präzise ausgearbeitet. Zudem kann die Ausgestaltung der Fassaden aufgrund kaum vorhandener Aussagen oder Pläne nicht beurteilt werden.

In der Diskussion des Beurteilungsgremium wurden folgende weitere spezifischen Gründe angeführt, welche zum Ausschluss des Teams führten:

- Das räumlich offene Treppenhaus ist eine schöne Geste, jedoch scheint die Brandschutz- und Fluchtwegproblematik nicht lösbar.
- Die Anordnung der Technik- und Kellerräume im Untergeschoss ist zu wenig durchdacht. In den Obergeschossen überzeugt die Aufteilung der Wohngruppen nur bedingt. Es fehlt insgesamt an räumlicher Kontinuität.
- Der niveaumässig zweigeteilte Aussenraum überzeugt nicht; die Erschliessung der beiden Niveaus über das Gebäudeinnere sowie der Vorplatz mit eher überdimensioniertem Vordach, welcher zusätzlich der Anlieferung dient, sind zu wenig durchdacht.
- Das Projekt weist im Quervergleich zudem das grösste Gebäudevolumen auf, was entsprechend kostentreibend wirkt.

5.4.2 Zweiter Rundgang

Im zweiten Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium noch einmal intensiv mit den drei verbleibenden Entwürfen auseinander. Aufgrund der Diskussionen entschied das Beurteilungsgremium aus drei verbliebenen Konzepten jenes des Teams Bauart Architekten und Planer / Hofmann Landschaftsarchitektur auszuscheiden.

Folgende Kriterien waren dafür ausschlaggebend:

- Dem vorgeschlagenen Gebäude mit den ausgestülpten Balkonen fehlt der erdgeschossige Bezug zum Aussenraum. Der raumhohe geschlossene Sockel wirkt insbesondere zur benachbarten Wohnüberbauung und beim Eingang abweisend.

- Der innenräumliche Bezug vom Erdgeschoss ins Gartengeschoss mit der zweigeschossig ausgestalteten Lounge vermag insgesamt nicht zu überzeugen; die Treppe ist für die Bewohner nicht nutzbar. Auch der nicht durchgängige Bezug vom Gartengeschoss in den Aussenraum ist nicht verständlich. Im EG ist der Bezug der öffentlichen Räume untereinander nicht optimal gelöst, so dass die Raumkontinuität nicht durchwegs gegeben ist.
- Die doppelten Korridore auf den ansonsten gut organisierten Pflegegeschossen bieten für die vorgesehene Nutzung keinen Mehrwert; die Zugänglichkeit der Funktionsräume von zwei Seiten ist aus betrieblicher Sicht eher negativ zu bewerten.
- Die Erschliessung (Anlieferung, Parkierung) gestaltet sich im Vergleich zu anderen Projektstudien kompliziert und eher unzweckmässig; Konflikte scheinen hier vorprogrammiert.
- Die Parkierung im Erdgeschoss auf Niveau des Eingangs wird gestalterisch als problematisch beurteilt, sie verschafft der angrenzenden Wohnüberbauung ein sehr unattraktives Gegenüber.
- Die Vorfahrt scheint wenig ausgearbeitet und wirkt insgesamt nicht attraktiv; die klare Trennung zwischen Vorplatz und hochgezogenem Grünraum schafft eher beengte Platzverhältnisse und führt u.a. zur erwähnten ungünstigen Anlieferungssituation.
- Der Aussenraum wirkt v.a. gegen die Hangkante im Umfeld der Terrasse zu überladen und eher isoliert («Schaugarten»), ein eigentlicher Bezug zur Hangkante ist trotz des geringen Niveauunterschieds nicht ausgearbeitet. Auf der Nord- und v.a. auf der Südseite passiert demgegenüber eher wenig. Die Nutzbarkeit und somit der Zweck des serpentinenartig angelegten Fusswegs ist zweifelhaft.
- Die Studie weist unter den verbleibenden Entwürfen das grösste Volumen auf, was wiederum negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit hat.

Positiv hervorgehoben wird insbesondere die Setzung des Volumens ins Terrain, speziell der respektvolle Abstand zur Hangkante und zur Nachbarbebauung sowie die Proportionen. Es handelt sich insgesamt um einen gelungenen und weitgehend durchdachten Entwurf, welcher gegenüber den anderen zwei verbleibenden Studien nur punktuell abfällt.

5.4.3 Dritter Rundgang

In einem dritten Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium nochmals eingehend mit den beiden verbleibenden beiden Projekten auseinander. Beide Studien können grundsätzlich durch ihre Gesamtkonzeption überzeugen. In der Diskussion wird jedoch deutlich, dass auch bei diesen beiden Projekten in verschiedener Hinsicht noch Überarbeitungsbedarf besteht und eine abschliessende Beurteilung aktuell noch nicht möglich ist. Daher kann das Beurteilungsgremium keines der Teams vorbehaltlos zur Weiterbearbeitung empfehlen, sieht jedoch bei beiden Entwürfen ein grosses Potenzial. Daher wird der Beschluss gefasst, dass beide Teams eine weitere Überarbeitung anhand der Empfehlungen des Beurteilungs-

gremiums vornehmen sollen und im Rahmen der nachfolgenden Vorprüfung eine detailliertere externe Kontrolle zur Einhaltung der Zielkosten erfolgen soll.

5.5 Beschluss

Das Beurteilungsgremium beschliesst, den Verfassern der verbleibenden Studien eine zusätzliche Überarbeitung (zusätzliche Bereinigungsstufe im Sinne von Art. 5.4 SIA-Norm 143; nachfolgend Zusatzphase) aufgrund spezifischer Empfehlungen und Vorgaben vorzuschlagen und daraufhin im Rahmen einer erneuten Beurteilungssitzung eine der Studien zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

6. Zusatzphase

6.1 Terminübersicht

Für die Zusatzphase wurde folgender Ablauf festgelegt:

<i>Terminplan Studienauftrag (Zusatzphase)</i>	
1. Versand Programm zur zusätzlichen Bereinigungsstufe	16. April 2019
2. Schriftliche Fragestellung durch Teams	23. April 2019
3. Schriftliche Beantwortung der Fragen	29. April 2019
4. Abgabe der Unterlagen	27. Mai 2019
5. Abgabe des Modells	13. Juni 2019
6. Vorprüfung	bis 17. Juni 2019
7. Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium	20. Juni 2019
8. Mitteilung Entscheid an Teams	25. Juni 2019
9. Zustellung Beurteilungsbericht	Mitte Juli 2019

6.2 Fragerunde

Im Rahmen einer erneuten schriftlichen Fragerunde hatten die beiden Teams nochmals die Möglichkeit, Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen durch das Beurteilungsgremium erfolgte schriftlich und anonymisiert an beide Teams.

6.3 Vorprüfung

Am 27. Mai 2019 wurden die überarbeiteten Studien beim Projektsekretariat eingereicht und anschliessend vorgeprüft. Gleichzeitig erfolgte eine Überprüfung der ausgewiesenen Kosten der Projekte resp. eine eigene Berechnung durch die Auftraggeberin. Die Modelle wurden am 13. Juni 2019 bei der Gemeindeverwaltung Belp abgegeben.

6.3.1 Formelle Vorprüfung

Bei der Vorprüfung der formellen Kriterien wurden einzelne geringfügige Mängel festgestellt. Das Beurteilungsgremium hat die Mängel zur Kenntnis genommen und beschlossen, diese nicht als Ausschlussgründe zu bewerten.

6.3.2 Materielle Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass beide Teams leicht von dem vorgegebenen Raumprogramm abweichen (zu den Kosten vgl. nachfolgend).

6.4 3. Workshop (Schlussbeurteilung Zusatzphase)

Am 20. Juni 2019 fand die Schlussbeurteilung im Rahmen der Zusatzphase statt. Gestützt auf das Resultat der Vorprüfung wurden die beiden Projekte zur Beurteilung zugelassen (vgl. Ziff. 6.3.1).

Anhand einer kurzen Präsentation durch die Verfahrensbegleitung wurden dem Beurteilungsgremium einleitend die wichtigsten Überarbeitungen vorgestellt, wobei jeweils auf die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung aus dem 2. Workshop Bezug genommen wurde. In einem individuellen Rundgang hatten die drei Fachjuroren Gelegenheit die Projekte detaillierter kennenzulernen und zu analysieren. Die jeweiligen Erkenntnisse wurden im Plenum kritisch gewürdigt und anschliessend eingehend diskutiert.

In Bezug auf die Architektur und den Städtebau haben sich die Erkenntnisse aus dem 2. Workshop bestätigt: Beide Entwürfe sind hochwertige Beiträge, welche, welche im Rahmen der zusätzlichen Überarbeitung noch weiter optimiert werden konnten. Während sich die Studie der MRH Architekten stark an die Geometrie des Bestandes anlehnt und diesen gewissermassen mit einem zusätzlichen Flügel ergänzt, stellen Rykart Architekten eine freiere z-förmige Gebäudekomposition zur Diskussion.

In der Diskussion wurden insbesondere auch die betrieblichen Anforderungen erläutert und in Bezug zu den gezeigten Entwürfen gesetzt. Neben den räumlichen Anforderungen z.B. in Bezug auf die Haustechnik wurden v.a. auch die Betriebsabläufe analysiert und bewertet.

Schliesslich wurde auch die Kostenseite von Spezialisten analysiert und beleuchtet, wobei die Kostenschätzungen der Teams genau untersucht und nachkalkuliert wurden. Dabei zeigte sich, dass in dieser Hinsicht beiden Projekten noch Handlungsbedarf betreffend Kostenoptimierung besteht. Dies umso mehr, als beispielsweise die Raumhöhen in beiden Fällen nicht den Anforderungen des Betriebs und der Haustechnik entsprechen und entsprechend zusätzliches Volumen nötig wird.

Auf der Grundlage der Beurteilungskriterien und in Abwägung aller relevanten Interessen und der Erkenntnisse fasste das Beurteilungsgremium den einstimmigen Beschluss, der Stiftung Wohnheim Belp die Studie der Matti Ragaz Hitz Architekten in Zusammenarbeit mit Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. In Bezug auf den architektonischen Ausdruck und die Baugestaltung handelt es sich in beiden Fällen um hochwertige Entwürfe mit grossem Potenzial. Ausschlaggebend für die Wahl waren letztendlich u.a. folgende Gründe:

- Die betrieblichen Abläufe sind bei der Studie von Matti Ragaz Hitz Architekten und Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten deutlich besser und effizienter gelöst. Dies betrifft insbesondere die Anlieferung, die Ver- und Entsorgung, den Restaurantbetrieb und die zentrale Anordnung und Organisation der betriebswichtigen Räume.
- Das Team Rykart konnte im Rahmen der Weiterbearbeitung keine Volumen- und somit Kostensenkung erzielen. Das grosse Volumen lässt höhere Erstehungskosten erwarten und führt langfristig auch zu höheren Betriebskosten (insb. Reinigung).

7. Würdigung

Alle vier eingereichten Studien leisten einen wichtigen Beitrag zur Klärung der Bebauungsmöglichkeiten und der möglichen Lösungsansätze zur Erreichung der optimalen Wirtschaftlichkeit auf dem eng gefassten Perimeter und in dieser exponierten Lage über Belp. Die gezeigten konzeptionellen Ansätze orientieren sich stark an der spezifischen Parzellengeometrie, so dass sich Gebäudeformen und -volumen über das Teilnehmerfeld hinweg gesehen wenig unterscheiden. Hingegen sind im Bereich der Terrain- und Aussenraumgestaltung sowie in der gebäudeinternen Organisation sehr verschiedene Strategien erkennbar, was eine intensive Diskussion im Gremium und eine umfassende Bewertung verschiedener Varianten ermöglichte.

Die Studien vermochten eine intensive Diskussion auszulösen. Bewertet wurden der Umgang mit dem gewachsenen Terrain, der Wirkung des Gebäudes an der prominenten Hangkante, den räumlichen und architektonischen Qualitäten, der Wirtschaftlichkeit und den effizienten betrieblichen Abläufen.

Als besonders anspruchsvoll erwies sich der Themenkreis Erschliessung, insbesondere die Parkierung sowie die konzeptionelle Planung der Anlieferung. Damit im Zusammenhang steht die Aussenraumgestaltung resp. die Durchwegung des Areals. Auch in diesem Themenkreis wurde eine grosse Vielfalt von sehr unterschiedlichen Lösungsansätzen präsentiert.

Als besondere Herausforderung erwies sich erwartungsgemäss die Einhaltung der Zielkosten. Keines der Teams vermochte diese Vorgabe ohne Weiteres zu erfüllen, weshalb die Kostenplanung einer der vorrangig zu bereinigenden Aspekte im Rahmen der Weiterbearbeitung sein muss.

Die Stiftung Wohnheim Belp und die Mitglieder des Beurteilungsgremiums sprechen den Teams hiermit ihren Dank aus für die geleisteten Arbeiten und die daraus resultierenden Erkenntnisse für die künftige Entwicklung des Areals.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Es werden folgende Empfehlungen zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt im Hinblick auf den Erlass der Überbauungsordnung formuliert:

- Der ostwärts exponierte Flügel könnte besser ins Terrain integriert werden, wobei vor allem der Höhenversatz überprüft werden sollte. Auch bei der Gestaltung der Sockelgeschossfassaden besteht u.U. Optimierungspotenzial.
- Die Bezüge für das öffentliche Leben Richtung Südosten sollen verbessert werden. Der Aussenraum ist hier noch zu wenig präzise ausformuliert. Die Treppenanlage ist für die Bewohner nicht überwindbar.
- Die Dachgestaltung ist zu präzisieren. Im Rahmen der späteren Überbauungsordnung muss gewährleistet sein, dass die Umsetzung in der nötigen Sorgfalt erfolgt (Stichwort: Gloriette).
- Die Dimensionierung der Balkone ist zu optimieren, weil diese in der aktuellen Ausprägung zwar den Raumvorgaben entsprechen, jedoch nicht zweckmässig nutzbar sind.
- Die Korridorbreite ist zu überprüfen. Enge Korridore führen vor allem am Morgen zu Problemen im Betrieb. Auch hinsichtlich der Belichtung der Korridore sind Optimierungen zu prüfen.
- Die Raumhöhen haben den vorgesehenen Nutzungen zu entsprechen.

9. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt folgendes weiteres Vorgehen:

- Mit dem Team, welches zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, soll die eingereichte Projektstudie zu einem Richtprojekt weiterentwickelt werden.
- Das Richtprojekt soll anschliessend die Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung bilden. Diese beinhaltet in einem ersten Schritt die Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung. In einem zweiten Schritt folgt später der Erlass der zugehörigen (Teil-)Überbauungsordnung.
- Später erfolgt die Auftragserteilung an den Architekten und den Landschaftsarchitekten gemäss den im Programm aufgeführten Konditionen.

10. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Bericht wurde Ende August 2019 durch das Beurteilungsgremium genehmigt:

Für die Sachmitglieder

Paul Luder

Jürg Schnetzer

Peter Hostettler

Daniel Peter

Für die Fachmitglieder

Christine Odermatt

Franz Bamert

Simon Schöni

Anhang

Anhang: Beschriebe der Studien

Hinweis: Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Anhang

Matti Ragaz Hitz Architekten AG / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten



Situation mit Aussenraum

Städtebau

Das Team hat sich auf der Grundlage verschiedener geprüfter Muster für eine orthogonale Struktur mit einem Querriegel und jeweils rechtwinklig abzweigenden Flügeln Richtung Strasse resp. Richtung Hangkante entschieden. Daraus ergeben sich vier gleichwertige Fassaden mit vier verschiedenen Aussenräumen. Durch die Aufschüttung im Osten wirkt das Gebäude an der Hangkante 3-geschossig. Das Gebäude vermag sich durch die orthogonale Form und die Aufschüttung im Osten optisch gut in die Umgebung einzupassen.



Situation im Modell (Modellfoto ecoptima)

Anhang

Die gewählte Fassadengestaltung bewirkt eine wohnhausähnliche Erscheinung des Neubaus. Dadurch sollen sich die Klienten und Klientinnen in erster Linie als Bewohner- und BewohnerInnen fühlen und identifizieren. Es handelt sich um eine einfache, langlebige und unterhaltsarme Aussenputzfassadenkonstruktion mit verschiedenen Putzstrukturen.

Funktions- und Nutzungskonzept

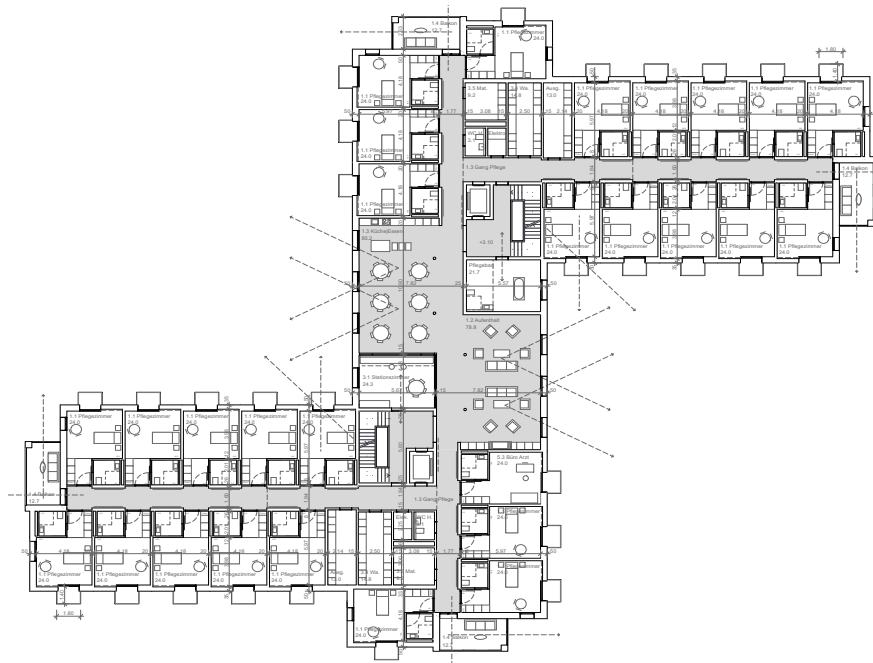
Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss (Ver- und Entsorgung, Infrastruktur), Erdgeschoss (öffentliche Räume, Verwaltung) und zwei Obergeschossen mit jeweils zwei Wohngruppen und zugehörigen Räumlichkeiten. Die Funktionsräume sind zentral angeordnet und die internen Betriebswege möglichst kurz konzipiert.



Visualisierung Restaurant

Der Haupteingang ist zentral in der Mitte des Querriegels an der Westfassade platziert. Vom Haupteingang gelangt man über den Wartebereich zum Empfang. Die Anlieferung sowie der Ein- und Ausgang für das Personal erfolgt über die Nordfassade. Die Küche befindet sich im ostwärts gerichteten Flügel und ist direkt mit dem Buffet und dem Restaurant verbunden. Die gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche (Restaurant und Mehrzweckräume) sind zentral gelegen und bieten Zugang zu zwei Terrassen mit unterschiedlicher Exposition. Vier gemeinschaftlich nutzbare Balkone/Wintergärten mit unterschiedlicher Ausrichtung ermöglichen differenzierte Ausblicke in die Umgebung.

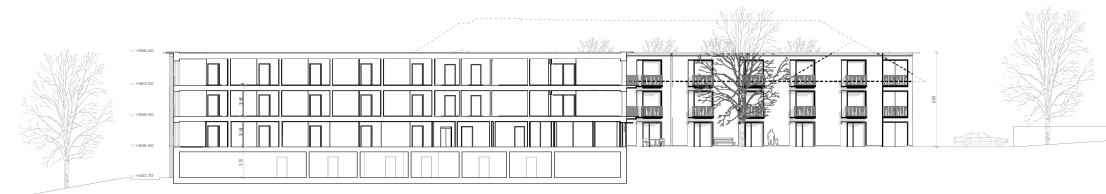
Anhang



Grundriss Regelgeschoss

Frei- und Aussenraum

Ein Fusswegnetz führt um das Gebäude herum, wobei teilweise die bestehenden Wege genutzt werden. Das Terrain wird durch eine Aufschüttung im Osten ausgeglichen, so dass der Aussenraum um das Gebäude mindestens teilweise eben und gut begehbar wird; stellenweise sind jedoch steilere Abschnitte oder Treppen zu überwinden. Die Bepflanzung erfolgt durch einzelne Hochstämme und Sträucher, die Grünflächen sind mit Staudenbepflanzungen oder als Blumenwiesen ausgebildet. Der bestehende Spielplatz auf der Südseite wird attraktiver und vielseitiger gestaltet.



Schnitt durch das Gebäude in Ost-West-Richtung

Die Bepflanzung erfolgt durch Bäume und einzelne Sträucher, die bestehende Bauminsel im Bereich der Arealzufahrt bleibt erhalten. Die Aussenräume sollen ansonsten eher extensiv begrünt werden; die Hangkante wird mit Bäumen ausgezeichnet. Im Erdgeschoss sind zwei Terrassen mit unterschiedlichen räumlichen Qualitäten vorgesehen: strassenseitig als Aussensitzplatz für die Cafeteria mit Blick auf den Längenberg, auf der Seite der Hangkante als Terrasse mit Aussicht auf das Dorf. Auf der Südseite soll der bestehende Spielbereich attraktiver gestaltet werden.

Anhang

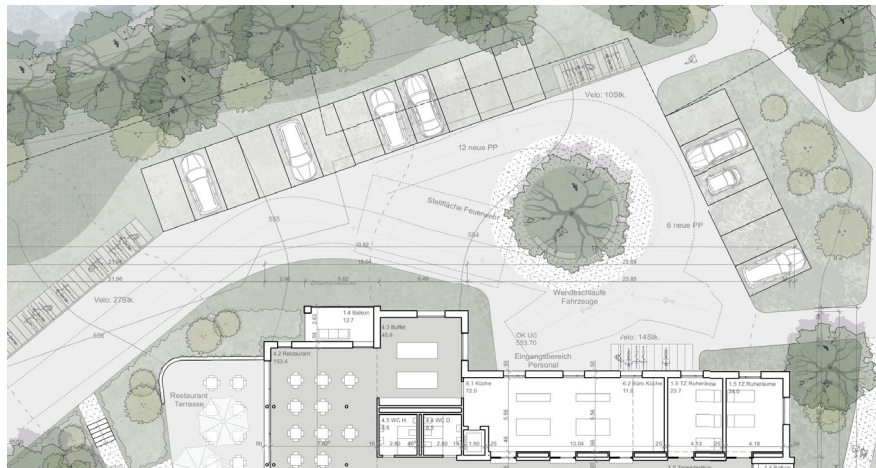


Aussenraumgestaltung im Bereich der Hangkante

Erschliessung, Parkierung, Anlieferung

Die Parkierung erfolgt oberirdisch entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit separatem Zugang zum Gebäude für das Personal. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls nordseitig, abseits des Haupteingangs; gefährliche Rückwärtsfahrmanöver lassen sich dank des Wendeplatzes weitgehend vermeiden.

Anhang



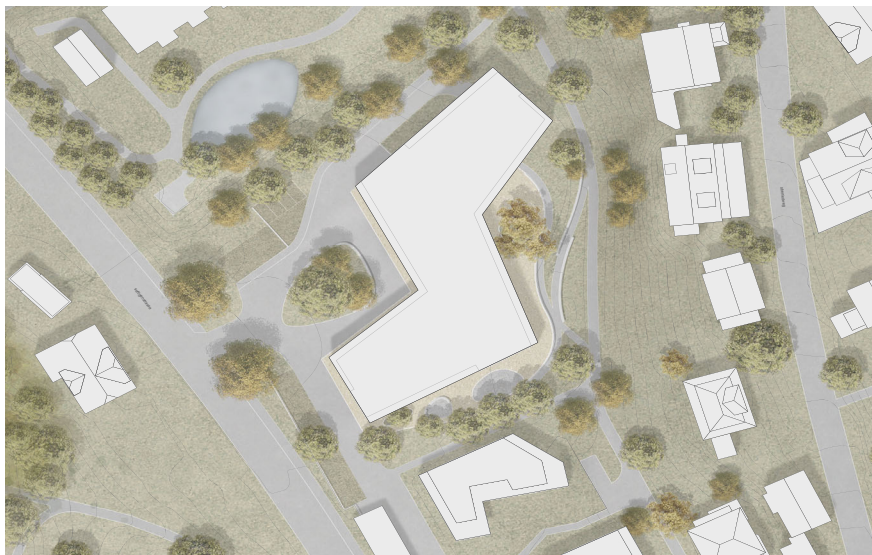
Parkierung mit Wendeplatz

Fazit

Das Projekt zeichnet sich insbesondere durch seine gelungene und effiziente Raumanordnung und ein durchdachtes innerbetriebliches Konzept aus. Die Betriebsräume für die Pflege sind gut organisiert, mit zentraler Anordnung und klar definierten Zugängen. Das Gebäude ist eher schlicht gestaltet und orientiert sich in Form und Lage am bestehenden Heim. Die gewählte Gebäudeform ermöglicht zwei unterschiedlich exponierte und damit flexibel nutzbare Aussenräume. Dank der Anlage eines Wendeplatzes im Bereich der oberirdischen Parkierung kann die Anlieferung effizient und ohne gefährliche Manöver erfolgen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung zu verbessern sind u.a. der Bezug des Gebäudes zur Umgebung im Bereich der Hangkante sowie die Nutzbarkeit der Balkone zu den Pflegezimmern.

Anhang

Rykart Architekten AG / Moeri & Partner Landschaftsarchitekten



Situation mit Aussenraum

Städtebau

Die Herleitung des Volumens erfolgte anhand einer städtebaulichen Analyse und der Prüfung verschiedener Typologien. Der dreigeschossige Neubau wurde schliesslich als zweiflügliger Bau konzipiert, welcher dem Geländefluss und der Perimeterform folgt. Durch die Setzung und Form des Gebäudes werden differenzierte Aussenbereiche mit unterschiedlichen Funktionen geschaffen. Die Setzung des Gebäudes ist trotz des vergleichsweise grossen Fussabdrucks gelungen, dank der umlaufenden Balkonschicht in Holz fügt sich das Volumen gut in die Umgebung ein.



Situation im Modell (Modellfoto ecoptima)

Anhang



Visualisierung Aussenbereich und Fassade mit laubenartigen Balkonen

Funktions- und Nutzungskonzept

Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss (Ver- und Entsorgung, Infrastruktur), das Erdgeschoss (öffentliche Räume, Verwaltung) sowie zwei Obergeschosse.

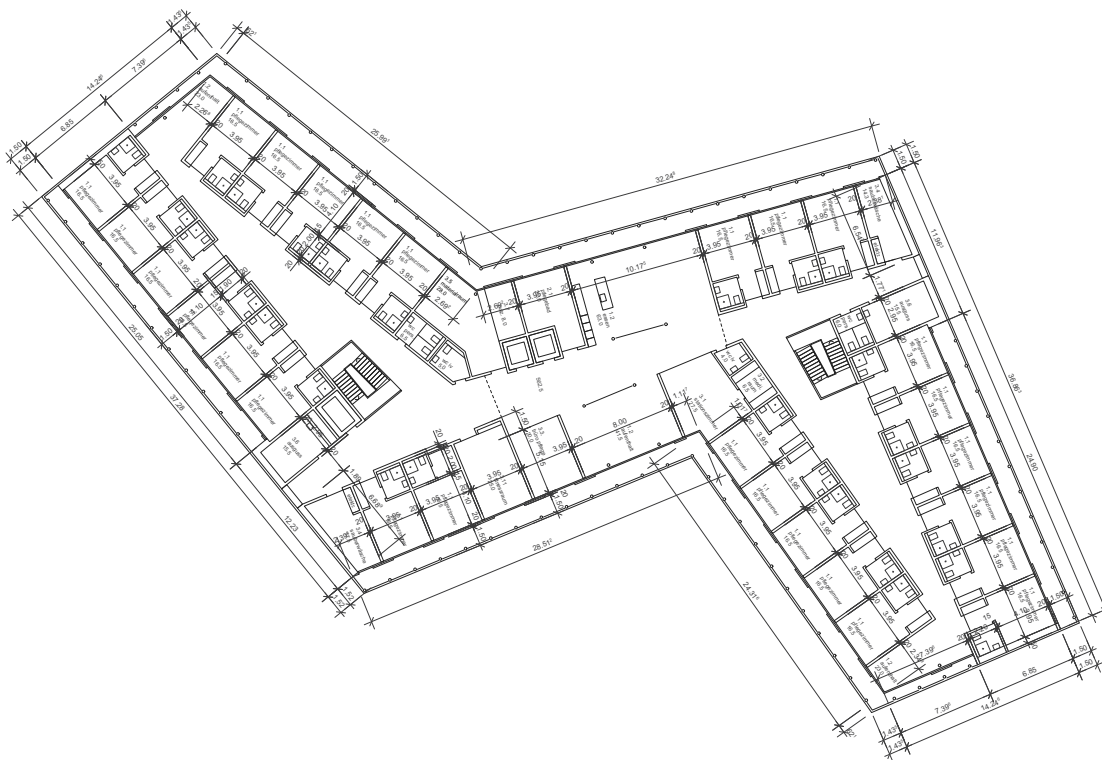


Schnitt durch das Gebäude in West-Ost-Richtung auf Höhe Eingang

In den Regelgeschossen sind pro Geschoss jeweils zwei Wohngruppen angeordnet. Im Zentrum befinden sich die Funktionsräume (Büro Pflege, Stationszimmer, Pflegebad und Fitnessraum) sowie der Aufenthalts-/Essraum. Zusätzliche Aufenthaltsbereiche sind hier an den beiden Stirnseiten

Anhang

sowie in den vergleichsweise breiten Korridoren vorgesehen. Die Raum- und Korridorausprägung ermöglicht Perspektiven in andere Teilbereiche des Gebäudes sowie eine ungehinderte Zirkulation in den Pflegegeschossen. Das Erdgeschoss beherbergt das Tageszentrum, verschiedene Verwaltungsräumlichkeiten sowie die Mehrzweckräume. Im ostwärts gerichteten Flügel sind Küche und Restaurant angeordnet. Im Untergeschoss sind die Ver- und Entsorgungsräume, die Infrastruktur und die Einstellhalle organisiert.



Grundriss Regelgeschoss

Frei- und Aussenraum

Die ostseitige Terrasse ist mit dem öffentlichen Weg verbunden und bildet in Kombination mit dem so genannten Generationenpark eine zusammenhängende ebene Fläche. Die Terrasse und der Generationenpark werden u.a. mit Bauminselfn, Blütenstauden und Kräuterbeeten bespielt, die bestehenden Funktion des südwärts gerichteten Aussenraums als Kinderspielplatz bleibt erhalten. Die zusätzlich angedachten Abschnitte ermöglichen eine umlaufende behindertengerechte Wegverbindung. Die Adresse des Wohnheimes zur Seftigenstrasse hin bildet der grosszügige Vorplatz, wobei die bestehende Bauminselfn erhalten werden kann.

Anhang

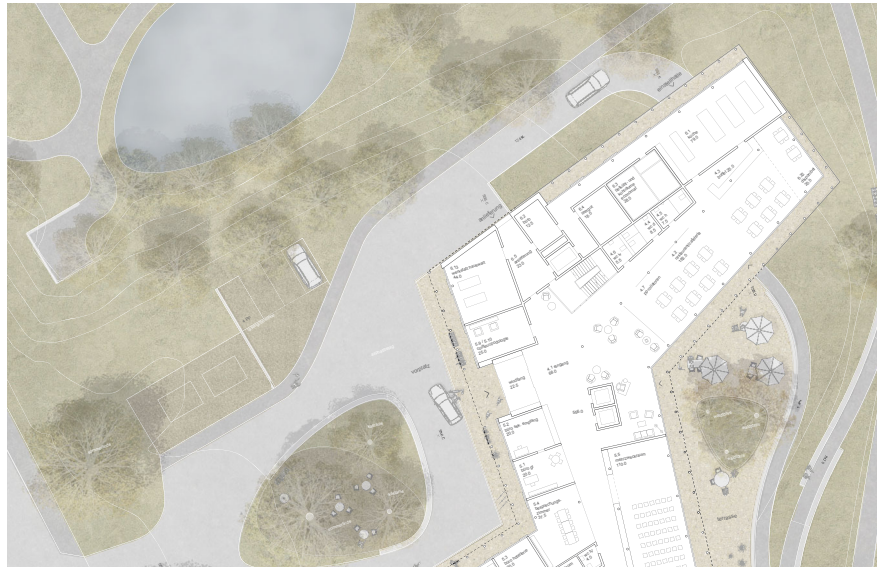


Aussenraumgestaltung im Bereich der Hangkante

Erschliessung, Parkierung, Anlieferung

Die Parkierung erfolgt mehrheitlich in der gebäudeintegrierten Einstellhalle im UG des Ostflügels, die Einfahrt liegt an der nordwärts gerichteten Fassade. Westlich der Einstellhallenzufahrt befindet sich der Anlieferungsbereich auf EG-Niveau. Vor dem Eingangsbereich zum Gebäude bietet sich die Vorfahrt mit Möglichkeit eines Kurzzeitparkings sowie Platz für Wendemanöver der anliefernden Fahrzeuge.

Anhang



Vorfahrt (unterhalb Bildmitte), Anlieferung (oberhalb Bildmitte) und Zufahrt Einstellhalle (oben rechts)

Fazit

Das Projekt zeichnet sich speziell durch die gelungene architektonische Erscheinung sowie gute städtebauliche Setzung und Eingliederung in die Umgebung aus. Die fassadenprägenden Holzstützen mit den Laubengängen bilden einen optisch sanften Übergang zu den Aussenräumen. Die Zugänglichkeit des Aussenraums ist durch ein umlaufendes Wegsystem gewährleistet. Bemängelt wurde vor allem die betriebliche Effizienz und die u.a. durch die grosszügig dimensionierten Korridore bedingte hohe Flächen- und Volumenbeanspruchung. Sowohl diese Korridorflächen als auch die gestalterisch überzeugenden Balkone sind betrieblich nicht in der angedachten Form nutzbar.

Anhang

GHZ Architekten / Kesküla & Erard Landschaftsarchitekten



Situation

Städtebau

Das Team hat sich auf der Grundlage verschiedener geprüfter Muster für ein Volumen in Form eines Kreuzes entschieden. Die Figur führt zu vier unterschiedlich grossen und vielfältig beispielbaren Aussenräumen. Das Konzept eines kompakten Solitärbaus bringt insbesondere Vorteile im Kontakt zur angrenzenden Wohnüberbauung, sowohl hinsichtlich des Abstands und als auch in Bezug auf den Massstab. Das Gebäude fügt sich gut ins Terrain ein und hält einen respektvollen Abstand zur Hangkante.

Funktions- und Nutzungskonzept

Das Gebäude besteht aus einem so genannten Gartengeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Regelgeschossen. Die Kreuzform erlaubt die Anordnung eines Treppenhauses im Innenraum, welches offen gestaltet ist und vom Erdgeschoss mit den öffentlichen Räumen und Büroräumen ins Gartengeschoss mit Restaurant inkl. Terrasse und Infrastrukturräumen führt. Die grosszügige Treppe ist insofern ungünstig, als sie von den Bewohnern nicht benutzt werden kann und stattdessen aufwändige Massnahmen zur Absturzsicherung nötig sind. Auch dürfte die grosszügige und geschossübergreifende Innenraumgestaltung zu brandschutztechnischen Problemen führen.

Anhang



Visualisierung Eingangsbereich

In den Regelgeschossen entsteht dank des offenen Innenraums eine klare Mitte. Die Pflegezimmer sowie der peripher liegende gemeinsame Ess- und Aufenthaltsraum werden entlang der verschiedenen Fassaden angeordnet. Unter dem Strich führt dieses Konzept zu vergleichsweise langen Laufwegen und zu einer unklaren Trennung der beiden Wohngruppen pro Geschoss.

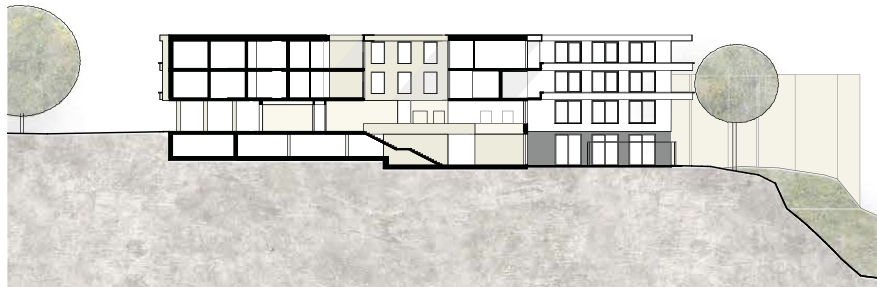


Regelgeschoss

Frei- und Aussenraum

Die vorgesehene Setzung des Volumens führt zu vergleichsweise geringen Terrainveränderungen, stattdessen erfolgt der Niveausprung innerhalb des Gebäudes. Dadurch ergeben sich zwei aussenräumliche Niveaus.

Anhang



Konzeptschnitt in Ost-West-Richtung

Der bespielte Aussenraum befindet sich auf dem unteren Niveau auf den drei strassenabgewandten Seiten des Gebäudes; die Teilräume sind durch ein an den Krankenhausweg angeschlossenes Wegsystem verbunden. Der nördliche Teilraum gegen das Spitalgebäude bietet Platz zum Verweilen, im Süden sind aktive Nutzungen wie Fitness im Freien oder Spielen angedacht. Strassenseitig befindet sich der obere Aussenraum, welcher insbesondere der Erschliessung und Anlieferung dient. Eine Verbindung zwischen den beiden Aussenräumen auf unterschiedlichem Niveau ist via den bestehenden Fussweg entlang der südlich angrenzenden Wohnsiedlung möglich, die hauptsächliche Verbindung führt jedoch über den Lift resp. die Treppe innerhalb des Gebäudes.

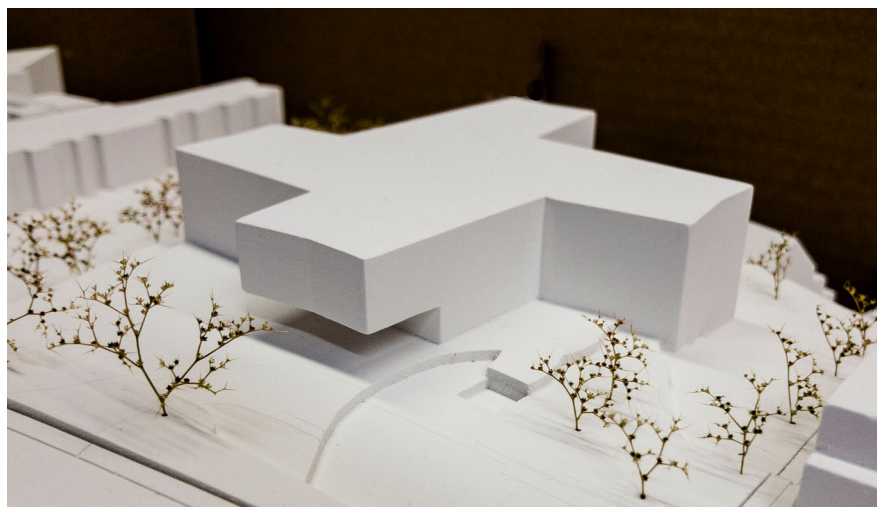


Aussenraum und Grundriss Erdgeschoss

Anhang

Erschliessung, Parkierung, Anlieferung

Die bestehende oberirdische Parkierung entlang der Seftigenstrasse wird um drei Plätze erweitert. Die weiteren Parkplätze werden in einer Einstellhalle angeordnet, welche südwestlich des Haupteingangs mittels einer teilweise gedeckten Rampe erschlossen wird. Die Veloabstellplätze werden direkt unter dem Vordach des Haupteingangs angeordnet. Die Anlieferung erfolgt auf Niveau Erdgeschoss nordwestlich des Haupteingangs, wobei die Waren mit einem Lift ins Untergeschoss transportiert werden.



Vorplatzbereich mit Vordach (Modellfoto ecoptima)

Fazit

Das Konzept mit der Setzung eines vergleichsweise kompakten Solitärbaus zeigt aus städtebaulicher Sicht einen interessanten Ansatz auf. Insbesondere die resultierenden vielfältigen Aussenräume sowie der Bezug zur Nachbarschaft können überzeugen. Bemängelt wurde durch das Beurteilungsgremium insbesondere die zu wenig präzise ausgearbeitete gebäudeinterne Organisation mit einer für die vorgesehene Nutzung nicht geeigneten Raumaufteilung.

Anhang

Bauart und Planer Architekten / Hofmann Landschaftsarchitektur



Situation mit Aussenraum

Städtebau

Ausgehend von drei genauer untersuchten Varianten wurde ein Volumen definiert, welches sich an der Form der Parzelle orientiert und den nötigen Raum für attraktive Aussenräume bietet. Die als «liegenden 8» bezeichnete Form zeichnet sich durch eine hohe Kompaktheit aus. Dadurch fügt sie sich gut ins bestehende Terrain ein und hält mit der Stirnfassade einen gebührenden Abstand zur prominenten Hangkante. Durch die Gebäudeform ergeben sich acht Fassaden mit vergleichsweise geringen Längen.



Situation im Modell (Modellfoto ecoptima)

Anhang

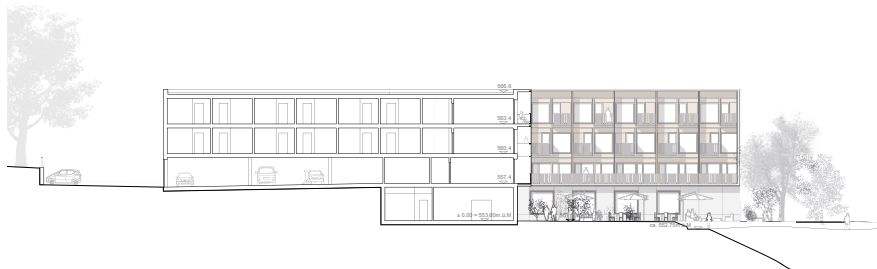
Die Fassaden sind im Erd- und im Gartengeschoss flach und mineralisch gehalten. Darüber wird die Fassade mittels zwei- resp. dreigeschossigen Ausstülpungen gegliedert, was die darunter liegenden Fassadenteile als raumhohen Sockel erscheinen lässt. In gewissen Situationen, insbesondere im Bereich der ebenerdigen Fahrzeugeinstellhalle werden zusätzlich perforierte Fassadenanteile verwendet.



Visualisierung

Funktions- und Nutzungskonzept

Das Gebäude besteht aus einem Gartengeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Regelgeschossen für je zwei Wohngruppen. Im Erdgeschoss sind der Empfang, die Büroräume sowie die Einstellhalle zur Parkierung angeordnet. Durch ein zweigeschossig ausgestaltetes Treppenhaus gelangt man ins darunter liegende Gartengeschoss mit dem Restaurant und Aussichtsterrasse aus hauptsächliche Nutzungen. Zusätzlich sind hier die Infrastrukturräume in Form einer Infrastrukturzentrale vorgesehen.



Schnitt durch das Gebäude in Ost-West-Richtung

In den Regelgeschossen ist in den beiden ost- resp. westwärts gerichteten Gebäudeflügeln jeweils eine Wohngruppe angeordnet. In deren Zentrum befindet sich ein Kern mit Funktionsräumen, welcher durch einen umlaufenden Korridor von den entlang der Fassaden angeordneten Pflegezimmern getrennt ist. In der Verbindung der beiden Gebäudeflügel bestehen an zentraler Lage die Aufenthaltsbereiche inkl. Essensausgabe. Der Aus-

Anhang

senbereich zu den Aufenthaltsräume ist nicht als klassische Loggia sondern als so genanntes Jahreszeitenzimmer ausgebildet, dessen Fenster je nach Jahreszeit geschlossen oder vollständig geöffnet werden können.



Grundriss Regelgeschoss

Frei- und Aussenraum

Im Aussenraum wird differenziert zwischen einer vergleichsweise kleinflächigen Vorfahrts- und Adresssituation strassenseitig und einem den gesamten restlichen Aussenraum abdeckenden Grünraum. Um das Gefälle des geplanten Fusswegs auf 5 Prozent reduzieren zu können, wird der Grünraum bis auf die Westseite des Gebäudes gezogen und der Weg zudem in Form eines Mäanders angelegt. Der südostwärts gerichtete Garten vorgelagert zur Terrasse ist thematisch gegliedert entsprechend vielfältig gestaltet. Im südlichen Aussenraum zwischen der Einstellhallenfassade und der angrenzenden Wohnüberbauung wird eine Umgestaltung und die Anlage eines Naturspielplatzes vorgeschlagen. Eine umlaufende Fusswegverbindung ist via den Krankenhausweg möglich, wobei die bestehenden Treppen auf der Südostseite beibehalten werden.

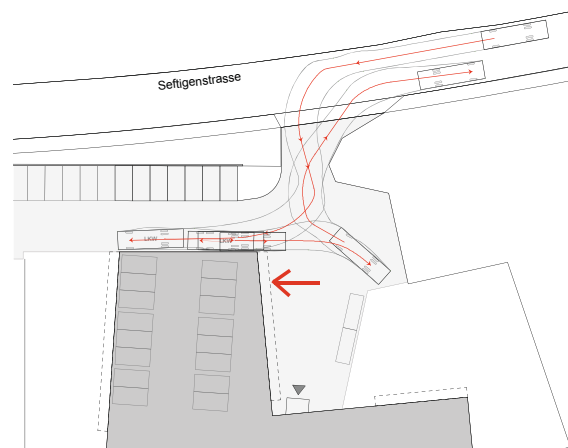


Aussenraumgestaltung im Bereich der Hangkante

Anhang

Erschliessung, Parkierung, Anlieferung

Die Parkierung erfolgt ebenerdig in die Einstellhalle im Erdgeschoss, die Einfahrt liegt an der westwärts gerichteten Stirnfassade. Neben der Einstellhallenzufahrt befindet sich an der Nordwestecke der Anlieferungsbe-
reich. Vor dem Eingangsbereich bietet sich die Möglichkeit eines Kurzzeit-
parkings sowie Fläche für Wendemanöver der anliefernden Fahrzeuge die
Anlieferung.



Konzept Anlieferung

Fazit

Die Projektstudie zeigt eine gelungene städtebauliche Setzung des Volumens in das bestehende Terrain. Besonders hervorzuheben sind der respektvolle Abstand zur Hangkante und die guten Proportionen des Gebäudes. Sehr gut ausgearbeitet ist zudem die betrieblichen Funktionalität des Gebäudes und die Anordnung der öffentlichen und privaten Räume. Weniger zu überzeugen vermag die Fassadengestaltung mit dem geschosshohen Sockel und insbesondere der schroff wirkenden Aussenmauer der ebenerdigen Fahrzeugeinstellhalle. Die gebäudeinterne Verbindung zwischen Erd- und Gartengeschoss ist für die Bewohner nicht nutzbar, ebenso die umlaufende Fusswegverbindung aufgrund der Treppen. Der Aussenraum wirkt eher überladen sowie isoliert und ohne Bezug zur Hangkante.